

**KONTRAKT OM KJØP AV EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING I
RINGS HUS SAMEIE**

Partene i kontrakten er:

Forbruker (1) (kjøper)				
Navn		Fødselsnr. (11 siffer)		
Adresse		Postnr.	Poststed	
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon	E-postadresse	
Forbruker (2) (kjøper)				
Navn		Fornavn	Fødselsnr. (11 siffer)	
Adresse		Postnr.	Poststed	
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon	Telefon privat	Telefon arbeid

og

Selger (entreprenør)				
Navn		Organisasjonsnr.		
Nye Egne Hjem AS		913 624 149		
Adresse		Postnr.	Poststed	
c/o Peab Eiendomsutvikling, Postboks 143 Lysaker		1325	Lysaker	
Telefon	Mobiltelefon	Telefaks	E-postadresse	
09099	410 42 662		kjartan.fleten@peab.no	

Megler				
Navn				
ABBL Eiendomsmegling, en avdeling i Asker og Bærum Boligbyggelag AL				
Organisasjonsnr. 940 007 801				
Ansvarlig megler: Rune Tretterud, telefon: 41 55 00 92, e-post: rt@abbl.no.				
Oppgjørsansvarlig: Oppgjørspartner AS, postboks 290, 5501 Haugesund tlf. 528 55 755				
e-post: post@oppgjorspartner.no				
Adresse		Postnr.	Poststed	
Kinoveien 3 A		1337	Sandvika	
Telefon	E-postadresse			
67 57 40 50	eiendom@abbl.no			

Fullmakt
Kjøperne har hver for seg fullmakt til å forplikte hverandre i alle forhold som gjelder denne kontrakt, for eksempel ved å bestille tilleggsarbeider, avbestilling etc. Dersom kjøperne skifter representant, skal selger varsles skriftlig omgående.

Avtaler eller meldinger mv. etter kontrakten kan meddeles ved elektronisk kommunikasjon.

1. Eiendommen

Partene har inngått avtale om kjøp av ny eierseksjon under oppføring (heretter kalt: seksjonen), benevnt som leilighetsnummer <alpha> i Rings Hus Sameie.

Det medfølger parkeringsplass til alle av leilighetene med unntak av leilighet A201, A206 og A306. Leilighet B202, B206, B302 og B306 får utvendig parkeringsplass med innkjøring fra Fagertunveien som tilleggsdel. Parkeringskjelleren er planlagt organisert som en anleggseiendom.

Leilighet A202, A203, A204, A205, A207, A301, A302, A303, A304, A305, A307, A401, A402, B201, B203, B204, B205, B207, B301, B303, B304, B305, B307 vil få tildelt plass i den delen av parkeringskjelleren som får dobbeltparkering med parkeringssystem eller HC-plasser.

Leilighet A403, A404, A405, A406, B401, B402, B403, B404, B405, B406, B501, B502 og B503 vil få tildelt faste plasser i parkeringskjelleren. Eventuelle usolgte parkeringsplasser og/eller boder, tilhører utbygger også etter at arealet er ferdigstilt og helt eller delvis overlevert kjøperne. Selger har dermed full rett til å selge parkeringsplassene og bodene etter at kjøperne har overtatt plasser i parkeringskjelleren.

Selger står fritt til å fordele parkeringsplasser. I henhold til vedtektene gis styret myndighet til å fordele etablerte HC-plasser til de som måtte ha et dokumentert behov. Kjøpere som tildeles en HC-plass uten å ha HC-behov vil dermed måtte akseptere å bytte plass til andre med et slikt behov dersom det blir aktuelt.

Leilighetene A201, A202, A203, A204, A205, A206 og A207 får bruksrett til et bestemt angitt uteareal på terreng som tilleggsareal.

Leilighetene A201, A204, A205, A301, A304, A305, A307, A401, A404, A405 og A406 får eksklusiv bruksrett til et bestemt angitt uteareal på tak (takterrasse) i bygg A som tilleggsareal.

Eiendommen består i dag av gnr. 19, bnr. 28, 32 og 615 i Bærum kommune som skal sammenføres til ett gårds og bruksnummer. Det vil bli foretatt grensejusteringer og eventuell sammenslåing/deling i forbindelse med utbyggingen. Offentlig vei og fortau som grenser til Jens Rings vei og Bærumsveien overdras til Bærum kommune og Statens vegvesen.

Eiendommens antatte tomtegrense fremgår av skisse i vedlegg 1.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig og næring, plan-id 2015020, plannavn Bærumsveien 201 og 199, Fagertunveien 1 og 3 A. Se vedlagt reguleringsplan vedlegg 6.

Områdeplan for Bekkestua har plan-id 2008022, plannavn Bekkestua Nord. Planen er datert 4. juni 2014. Se vedlagt reguleringsplan vedlegg 4.

Forhold til naboeiendommene:

1. Nadderudveien 1 A-G og Fagertunveien 2 A-J, gnr. 19, bnr 73, er regulert til bolig og næring, plan-id 2015029, plannavn Nadderudveien 1 og Fagertunveien 2 A og B. Endelig vedtatt arealplan. Se vedlagt reguleringsplan vedlegg 3.
2. Coop-eiendommen, gnr. 19, bnr. 72, er regulert til bolig og næring, plan-id 2016030, plannavn Gamle Ringeriksvei 39-47. Endelig vedtatt arealplan.
3. Meglergården, gnr. 19, bnr. 131, er regulert til bolig og næring, plan-id 2016030, plannavn Gamle Ringeriksvei 39-47. Endelig vedtatt arealplan.
4. For tilstøtende villabebyggelse gjelder plan-id 201601, plannavn Kommuneplanens arealdel 2017-2035. Endelig vedtatt arealplan.

2. Kjøpesum

Kjøpesummen utgjør totalt kr

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering.

I tillegg til kjøpesummen skal Kjøper betale:

Tinglysingsgebyr pr. pantheftelse	kr	525,-
Tinglysingsgebyr skjøte	kr	525,-
Dokumentavgift lik 2,5 % av boligens andel av tomteverdi	kr	
Andel oppstartkapital til sameiet som tilsvarer 3 mnd stipulerte felleskostnader for seksjonen	kr	

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av boligens andel av tomteverdi på tinglysningstidspunktet. Dokumentavgiften anslås til å være kr 320,- pr. BRA. Dokumentavgiften er basert på foreløpig beregning av tomteverdi og kan bli gjenstand for justering. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysningstidspunktet.

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på offentlige avgifter og gebyrer som følge av kommunalt eller statlig vedtak.

3. Oppgjør

Kjøper skal uoppfordret betale kjøpesummen og tillegg på følgende måte:

- | | |
|--|----|
| a) 10 % av kjøpesum ved signering av kjøpekontrakt: | kr |
| b) Ved overtagelse (sluttoppgjør): | |
| Restbeløp kjøpesum 90 % | kr |
| Tinglysingsgebyr pr. pantheftelse | kr |
| Tinglysingsgebyr skjøte | kr |
| Dokumentavgift lik 2,5 % av boligens andel av tomteverdi | kr |
| Andel oppstartkapital til sameiet som tilsvarer 3 mnd stipulerte felleskostnader for seksjonen | kr |

Sum å betale: kr

Beløpet som skal betales ved signering av kjøpekontrakten (10 % av kjøpesummen), skal være såkalt fri egenkapital, dvs. det ikke skal være knyttet vilkår eller forbehold til innbetalingen av beløpet utover de vilkår som følger av denne kontrakt. Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at megler avgir inneståelseserklæring overfor kjøpers bankforbindelse. Dersom det foretas innbetaling i strid med denne bestemmelse, foreligger det betalingsmislighold fra kjøpers side, jf. pkt. 4 i denne kontrakten.

Betaling for eventuelle endringer og tilleggsarbeider skjer til meglers klientkonto innen overtagelse, jf. pkt. 9 i denne kontrakt.

Oppgjør mellom partene foretas av ABBL Eiendomsmegling, en avdeling i Asker og Bærum Boligbyggelag AL, heretter kalt ("Megler"). Selger og Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakt ABBL Eiendomsmegling alle nødvendige fullmakter til å gjennomføre oppgjøret i samsvar med denne kontrakt.

Alle innbetalinger skal foretas til klientkontonummer **6001.07.31138** merket med leilighetsnummer **<alpha>**. Beløpene skal være disponible på Meglers klientkonto pr. forfallsdato, og alle betalinger skal straks meldes til Megler til e-post: eiendom@abbl.no. Overtakelse blir ikke gjennomført før alle beløp, inklusiv betaling for endringer og tilleggsarbeider, er disponible på nevnte konto. Beløpene settes inn på rentebærende konto, og rentene tilfaller Selger etter forfallsdato. Dersom rentene til sammen ikke overstiger ½ rettsgebyr, blir renter ikke utbetalt.

Eventuell forsinkelsesrente vil bli pålagt ved sluttoppgjør.

Beløpene skal utbetales til Selger så snart det er stilt selvskyldnergaranti etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 og øvrige vilkår i bustadoppføringslova er oppfylt. Dersom nødvendig garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 ikke stilles, kan oppgjør med Selger først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- Overtakelse i henhold til pkt. 10 er gjennomført
- Skjøte er tinglyst
- Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger

Kjøper gir gjennom bestemmelsen i pkt. 11, fullmakt til sameiets styre til å disponere over tilbakeholdt beløp eller selvskyldnergarantien som utgjør sikkerhet for fellesarealene.

4. Kjøpers forsinkelse

Ved forsinket betaling av deloppgjør/sluttoppgjør/endrings- eller tilleggsarbeider har selger, jf. bustadsoppføringslova § 55, rett til å:

- Kreve at Kjøper betaler renter og erstatning for rentetap, jf. bustadsoppføringslova § 59
- Stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, jf. bustadsoppføringslova § 56
- Heve avtalen og kreve erstatning, jf. bustadsoppføringslova §§ 57 og 58.

Selger kan gjøre gjeldene disse misligholdsbeføyelsene som følge av forsinket betaling enten betalingsfristen løper ut ved overtakelse eller på et tidligere eller senere tidspunkt.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten dersom forbruker overtar eller flytter inn i boligen før det totale oppgjøret er gjennomført, jf. bustadsoppføringslova § 57 annet ledd. Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i seksjonen før fullt oppgjør har funnet sted, vedtar Kjøper utkastelse uten søksmål og dom, jf. tvangfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (e), idet han da ikke har rett til å besitte seksjonen.

5. Garanti og urådighetserklæring

Selger skal etter bortfall av forbehold i pkt. 14 stille garanti etter budstadsoppføringslova § 12.

Garantien skal stilles etter bustadsoppføringslova § 12 for et beløp tilsvarende 3 % av kjøpesummen for krav som fremsettes mot Selger før overtakelse. For krav som fremsettes mot Selger på et senere tidspunkt, men senest fem år etter overtakelse, skal garantien tilsvare minst 5 % av kjøpesummen. For krav fremsatt etter dette tidspunkt gjelder ingen sikkerhet.

På seksjonen hefter/vil det hefte en panterett med urådighetserklæring ("sikringsobligasjon") til Megler for et beløp tilsvarende den samlede kjøpesum tillagt 10 % for samtlige seksjoner i prosjektet. Panteretten utgjør sikkerhet for de til enhver tid utbetalte deler av kjøpesummen. Megler sletter panteretten når Kjøper har fått tinglyst hjemmel til seksjonen.

6. Etablering av eierseksjonssameie - Fellesutgifter

Kjøper er innforstått med at man som kjøper av seksjonen blir sameier i Rings Hus Sameie, jf. lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Kjøper har plikt til å følge de regler som fremkommer av sameiets vedtekter som er vedlagt denne kontrakt. Ref. vedlegg 10.

Organisering - Rings Hus Sameie

Rings Hus Sameie blir et kombinert bolig- og næringsseksjonssameie som består av 43 boligseksjoner og 3 næringsseksjon.

Det er utarbeidet vedtekter og driftsbudsjett for sameiet, som er vedlegg til denne kontrakt. Det kan forekomme endringer av vedtektene.

Vedtektene regulerer forholdet mellom bolig- og næringsseksjonene. Kjøperne vil bli innkalt til konstituerende årsmøte. Her vil sameiets styre bli valgt. I tillegg vil det bli en gjennomgang av sameiets budsjett og vedtekter.

Ved kjøp av eierseksjonen vil kjøper få enerett til bruk av sin leilighet med eventuelt tinglyst tilleggsareal.

Felleskostnader vil bli fordelt mellom bolig- og næringsdelen av sameiet etter samlet eierbrøk/ for hver del, eller etter forbruk. Enkelte kostnader vil knytte seg direkte til enten bolig- eller næringsdelen, og skal dekkes fullt ut av den respektive del. Andelen som skal dekkes av henholdsvis bolig- og næringsdelen fordeles igjen mellom disse etter følgende fordelingsnøkkel:

- 50 % likt pr. seksjon
- 50 % pr. m² BRA

Senere reguleringer av felleskostnader skal skje etter samme fordelingsnøkkel for samtlige seksjoner. Sameiets driftskostnader, som vaktmestertjenester, service og drift av heis, rengjøring, rydding av snø, forretningsførsel, kommunale avgifter, eiendomsforsikring, vann og kloakkavgift, kabel-TV, internettilknytning, felles strøm etc. dekkes av felleskostnadene. Kostnader for varmt vann og oppvarming av fellesanlegget fordeles etter samme fordelingsnøkkel eller etter forbruk.

Stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig er kr 35,- pr. BRA, pr. måned for første driftsår. I tillegg kommer stipulerte felleskostnader for utvendig parkering kr 100,- pr. måned og kr 200,- pr. måned for innvendig parkering. Kostnader for varmtvann og oppvarming er ikke stipulert å komme i tillegg til de månedlige felleskostnader. Stipulerte felleskostnader fremkommer av prislisten. Felleskostnadene er kun stipulert og basert på erfaringstall. Selger er forpliktet til å betale felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital for usolgte enheter.

Selger har på vegne av sameiet inngått avtale om forretningsførsel med Asker og Bærum Boligbyggelag AL (ABBL). Avtale om forretningsførsel gjelder med en bindingstid på fem år. Sameiet står deretter fritt i valg av forretningsfører.

7. Heftelser

Kjøper har mottatt grunnboksutskrift datert 15.05.2019 og har gjort seg kjent med denne, jf. vedlegg 12. Grunnboksutskriften omfatter hele eiendommen før seksjonering/reseksjonering er gjennomført. Kjøper overtar seksjonen uten pengeheftelser, men med de øvrige heftelser som fremgår av grunnboksutskriften. Selger vil så langt det er mulig sørge for å få slettet heftelser som ikke lenger er aktuelle.

8. Selgers ytelse. Kontraktsdokumenter

Selgers ytelse fremgår av denne kontrakt inklusiv salgsprospekt og øvrige vedlegg. Kontraktsforholdet er regulert av bustadoppføringslova, og Selger kan ikke gjøre gjeldende vilkår som er dårligere for Kjøper enn det som følger av bestemmelser i loven, jf. bustadoppføringslova § 3. Kjøper har i forbindelse med kontraktsinngåelsen mottatt et eksemplar av lovteksten. Ref. vedlegg **xx**.

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

Selger presiserer følgende: Innredninger som er vist med hvite heltrukne linjer i prospekt- og kontraktstegninger inngår ikke i leveransen. Vaskemaskin på vaskerom og bad inngår ikke i standard leveranse.

9. Tilvalg og endringer

Det er viktig å være oppmerksom på at det å kjøpe en leilighet i et boligprosjekt ikke er det samme som å kjøpe enebolig. Bygging av store prosjekter fordrer standardiserte løsninger og selv små endringer kan derfor skape store kostnader. Vi deler prosessen for spesialtilpasning av boligen inn i to kategorier, «tilvalg» og «endringer».

Gjennom en egen tilvalgsmeny vil det tilbys muligheter for bestilling av standardiserte alternativer til blant annet kjøkken, hvitevarer, bad, garderobe, elektro, gulv og farger. Badene blir levert som plassbygde bad eller prefabrikkerte våtromskabiner. Tilvalgsmulighetene på bad er noe begrenset, men man vil få mulighet til å velge mellom alternative gulv- og veggfliser, armaturer og sanitærutstyr. I tillegg får man anledning til å velge andre fronter på baderomsinnredningen. Det vil ikke bli anledning til å sette inn badekar. I tilvalgsmenyen vil frister og priser for de enkelte tilvalgsmulighetene også fremkomme.

Det vil i et hvert tilfelle tilkomme et engangsadministrasjonsgebyr på kr. 5.000,- for tilvalgsprosessen. Prisen for selve tilvalget kommer i tillegg.

Endringer eller tilleggsarbeider som går utover standardiserte tilvalg, behandles som «endringer».

Hvis man ønsker endringer i leiligheten, regnes det som en relativt omfattende prosess som kan kreve at både myndigheter, byggherre, arkitekt, andre prosjekterende og entreprenør må bearbeide og godkjenne endringene. Endringsarbeider refererer seg for eksempel til det som er innstøpt i betong, legging av rør, elektriske punkter, forandring av planløsning osv. Fjerning av lettvegger og å snu slagretning på dører er altså å betrakte som endringer. Selger vil i disse tilfellene gi et skriftlig tilbud som klargjør de kostnadsmessige og eventuelle tidsmessige konsekvensene. Selger kan si nei til endringer som ikke står i forhold til prosjektets standard og leveranse. Myndighetskrav kan begrense mulighet for endringer på planløsningen. Endringer som kan gå ut over prosjektets totale fremdrift kan ikke imøtekommes.

Selger tar seg betalt for arbeidet med utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.m. i forbindelse med forespørsel om endringer Dette er en fast kalkulasjonskostnad til entreprenør på kr. 8.000,- per endringsanmodning. Disse kostnadene blir belastet uavhengig av om endringen gjennomføres/bestilles eller ikke, uansett årsak. Kostnaden for selve endringen kommer i tillegg.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kontraktssummen med mer enn 15 % jfr. buofl. § 9.

Vi gjør oppmerksom på at endrings- og tilvalgsfristene utløper kort tid etter at byggestart er besluttet.

Alle tilvalg/endringer skal betales sammen med sluttoppgjøret dirkete til meglers klientkonto.

Ved for sen betaling kan Selger kreve blant annet renter og erstatning for rentetap, jf. bustadoppføringslova § 55 omhandlet under pkt. 4 i denne kontrakt.

10. Ferdigstillelse og overtakelse av bolig

10.1 Overtakelsestidspunkt

Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse er 24 måneder etter bortfall av siste forbehold for gjennomføring av avtalen. Forventet ferdigstillelse er høsten 2022. Selgeren kan kreve overtagelse inntil fire måneder før fristen. Selgeren skal i så tilfelle skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Den eksakte overtakelsesdagen skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Eventuell dagmulkt beregnes fra den varslede eksakte overtakelsestidsdagen.

Overtakelsesfristen forlenges med 21 kalenderdager når arbeidene berøres av fellesferien. Når arbeidene berøres av jul og påske, forlenges den med syv kalenderdager i hvert tilfelle. Forlengelsene gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i disse periodene.

Dersom selgeren er forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen etter reglene i lovens kapittel III.

10.2 Overtakelsesforretning

Kjøper skal overta boligen ved overtakelsesforretning. Selger skal innkalle til overtakelsesforretning i samsvar med bustadoppføringslova § 15. Etter skriftlig innkalling fra Selger skal Selger og Kjøper innen 1-2 uker før overtakelse ha gjennomført en forbefaring der gjenstående arbeider protokollføres.

Ved overtakelsesforretningen skal Selger sørge for at det føres protokoll som skal angi:

- a) hvem som er til stede
- b) mangler som påvises
- c) frist for utbedring av påviste mangler
- d) om boligen overtas eller nektes overtatt
- e) om det er deponert beløp for ev. omtvistet del av kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 49
- f) ev. tilbakeholdt beløp

Protokollen skal undertegnes av begge parter. Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider. Kjøper kan nekte å overta dersom det foreligger mangel som gir rimelig grunn til å nekte overtakelse.

Boligen overleveres i byggrensjort stand. Dette kan ikke forstås som helt ren bolig.

Kjøper har ikke rett til å overta seksjonen før hele kjøpesummen, inklusive omkostninger og eventuelle renter i henhold til punkt 4, samt betaling for endringer og tilleggsarbeider, er innbetalt på meglers klientkonto.

Hvis overtakelse ikke gjennomføres som følge av at seksjonen har slike vesentlige mangler at Kjøper kan nekte å overta seksjonen, jfr. bustadoppføringslova § 15, vil den innbetalte del av kjøpesummen bli sperret på Meglers klientkonto inntil seksjonen kan overtas.

Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest på eiendommen senest på overtagelsesdagen. Det kan imidlertid bli aktuelt at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse fordi arbeider

på utomhus fellesarealer ikke er ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse skal fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjenstående arbeider har Kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesummen inntil ferdigattest foreligger.

Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesforretning vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige leiligheter, fellesarealer, tekniske installasjoner og næringslokalene.

10.3 Kjøpers deponeringsrett. Risikoen for ytelsen

Kjøper har iht. bustadoppføringslova § 49 deponeringsrett dersom deler av den avtalte ytelsen ikke er levert eller er omtvistet ved overtagelsen.

For at Kjøper rettmessig skal kunne deponere deler av kjøpesummen, må Kjøper ha et krav enten som følge av at det foreligger forsinkelse eller at det foreligger en mangel, jf. bustadoppføringslova §§ 24 og 31. Kjøper bærer risikoen for at et slikt krav foreligger, herunder også størrelsen på kravet. Kjøper har kun rett til å deponere et beløp som er nødvendig for å sikre at kravet blir dekket, jf. bustadoppføringslova § 31.

Fra overtagelsen går risikoen for seksjonen over på Kjøper. Forøvrig vises til bustadoppføringslova § 14.

11. Ferdigstillelse og overtakelse av fellesarealer. Fullmakt til sameiets styre

Seksjonen består foruten bruksenheten (boligen med eventuelle tilleggsdeler) av en ideell andel av sameiets fellesareal. Når alle kjøpere har overtatt sine seksjoner, eller når det er holdt overtakelsesforretning for fellesareal med sameiets styre, er også fellesarealet å anse som overtatt. Ved signering av nærværende kjøpekontrakt gis det framtidige styrets fullmakt til å opptre på Kjøpers vegne med henhold til reklamasjonsrettigheter på fellesarealet. Overtakelse av felles- og uteareal skal gjennomføres av Selger og sameiets styre, og overtakelse av leilighetene skjer uavhengig av dette.

Kjøper er innforstått med at fellesarealene avhengig av årstid vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning avholdt, etter Kjøpers overtakelse av boligen.

Inntil overtakelsesforretning av fellesarealer er avholdt, aksepterer partene at kr 20.000,- holdes tilbake på Meglers konto. Selger kan få utbetalt beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon for hele beløpet.

Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakt sameiets styre fullmakt til å foreta utbetaling av beløp som er tilbakeholdt som sikkerhet for fullføring av fellesarealene, jf. pkt. 3 i denne kontrakt. Selger sørger for at det fra reklamasjonsbefaringen protokolleres at styret samtykker i at det tilbakeholdte beløp utbetales til Selger, eventuelt deler av det tilbakeholdte beløp, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp.

12. Selgers forsinkelse

Selger skal innen rimelig tid varsle Kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at Selger blir forsinket med sin utførelse.

Dersom det gjenstår arbeider som er til hinder for at seksjonen kan overtas innen utløpet av overtakelsesperioden, og Selger ikke har krav på tilleggsfrist etter bustadoppføringslova § 11, kan Kjøper etter bestemmelsene i bustadoppføringslova kapittel III, kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve kontrakten.

Forsinket overtagelse etter endelig overtagelsesdato gir kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av kjøpesummen jf. bustadoppføringslova § 18. Eventuelt krav på dagmulkt avbrytes av overtagelse. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager.

13. Mangler. Reklamasjon. Ettårsbefaring

Foreligger det mangler ved Selgers ytelse, kan Kjøper i henhold til bustadoppføringslova kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Kjøper må reklamere innen de frister som gjelder etter bustadoppføringslova § 30 dersom mangler skal gjøres gjeldende. Det betyr at Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom Kjøper ikke varsler Selger om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Hvis Kjøper vil gjøre gjeldende en mangel som var eller burde ha vært oppdaget ved overtakelsen, må mangelen gjøres gjeldende så snart som mulig. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen.

Kjøper plikter å gi Selger adgang til seksjonen innenfor normal arbeidstid (kl. 07:00-16:30), slik at eventuelle mangler kan bli rettet på en rasjonell måte.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:

- a) Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig endringer og krymping av materialer fra byggetiden til ettårsbefaringen.
- b) Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
- c) Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av boligen med utstyr.
- d) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvar for.

Selger skal innkalle til besiktigelse av seksjonen om lag ett år etter overtagelsen. Selger skal føre protokoll som begge parter undertegner på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Det vises ellers til bustadoppføringslova § 16. For sameiets fellesarealer vil selger innkalle sameiets styre til tilsvarende befaring.

14. Forbehold

Selgers forbehold for gjennomføring av kontrakten

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- At rammetillatelse og igangsettelsestillatelse fra Bærum kommune foreligger innen 30.10.2020.
- At nødvendige tillatelser til opparbeidelse av offentlig infrastruktur som prosjektet er avhengig av gis innen 30.10.2020.
- At det innen 30.10.2020 er solgt boliger som til sammen utgjør minst 60 % av verdien av boligene. Boliger som er avbestilt regnes ikke som solgt.
- At finansiering av prosjektet foreligger innen 30.10.2020.
- At det foreligger tilfredsstillende avtale med entreprenør innen 30.10.2020.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om de ikke er løftet. Selger skal uten ugrunnet opphold gi kjøper skriftlig melding når alle forbehold er frafalt eller løftet og det dermed er klart at kontrakten vil gjennomføres.

Dersom forbeholdene ikke løftes innen fristen, eller det blir klart før fristen at forbeholdene ikke vil kunne løftes, har selger rett til å annullere avtalen. Selger er likevel bundet av avtalen hvis retten ikke påberopes innen 21 kalenderdager etter utløpet av fristen.

Ved annullering skal kjøper få refundert eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Generelle forutsetninger og forbehold generelt - øvrige forbehold

Alle opplysninger i prospektet og annet markedsføringsmaterieell er gitt med forbehold om endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten at den generelle standarden forringes. Endringene skal heller ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Endringer som beskrives her gjøres uten forhåndsvarsel til kjøper, og gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjøre vesentlige endringer ut over dette plikter selger å varsle kjøper om endringene.

Byggteknisk

Selger forbeholder seg retten til å gjøre endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger samt gjøre tilpasninger som er nødvendige etterhvert som prosjektet detaljprosjekteres. Dette gjelder særlig for utforming av tekniske installasjoner. Installasjoner på kjøkken og bad kan få endret plassering som følge av tilpasning mot sjakter.

Organisering av eiendom

Selger forbeholder seg retten til å gjøre endringer i reguleringsplanen for å tilpasse formåls grensene til boligområdet organisering. Frem til endelig kart- og delingsforretning er gjennomført kan tomtens størrelse og endelige grenser endres. Antall sameier, antall seksjoner, seksjonsnumre og eiendommens adresse kan bli endret. I denne sammenheng kan det bli nødvendig med reseksjonering av eiendommen. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper gir gjennom kjøpekontrakten selger fullmakt til å utføre ovennevnte disposisjoner over eiendommen.

Skisser og illustrasjoner

Alle skisser og 3D-illustrasjoner i prospektet er animerte og gir ikke et eksakt uttrykk for hvordan prosjektet vil fremstå ved ferdigstillelse. Alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, foto, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Disse inneholder detaljer, eksempelvis beplantning, krukker, innredning og møbler, som ikke inngår. Vaskemaskin følger heller ikke med. Illustrasjonene viser ikke nøyaktig vindusinndeling, nedløp på fasade, dekketykkelse, fastfelt over vinduer, brystningshøyder på vinduer og terrassedører, tykkelse på vegger, dimensjoner, utvendige "rammer" etc. Innvendige rørføringer, sjakter, innkassinger, nedføringer, elektroinstallasjoner, dragere, søyler, sprinkling etc. fremkommer ikke på interiøriillustrasjoner eller plantegninger. Forbehold om plassering og omfang av tekniske installasjoner som føres over tak.

Målestokk

Tegningene i prospektet er nedfotografert og avvik kan forekomme. Disse må ikke benyttes som grunnlag for beregninger og bestillinger.

Arealangivelser

Arealene i prospektet og annet markedsføringsmaterieell er oppgitt i BRA (bruksareal) og P-rom (primærrrom) beregnet etter NS3940:2012. BRA angir boligens areal innenfor omsluttende vegger, inklusiv areal for eventuell innvendig bod, uten fradrag for sjakter. P-rom angir arealet av alle boligens rom, inklusive innvendige vegger, eksklusive innvendig bod og vegger som omslutter denne.

Interne trapper regnes som P-rom og BRA for alle etasjene, i henhold til takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2. utgave 2015. De oppgitte arealene i markedsføringsmaterialet er ikke å betrakte som eksakte areal. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet er 5 % mindre eller større enn markedsført areal.

15. Spesielle forhold i byggeperioden. Befaring

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføringen av byggeprosjektet, også etter at innflytting har funnet sted. Kjøper er kjent med at det må påregnes anleggs- og byggeaktivitet i en lengre periode etter overtakelse ettersom eiendommen inngår i et større utbyggingsområde.

Inntil prosjektet, herunder samtlige boliger, er ferdigstilt, har selger rett til å bruke og ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på sameiets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen skal selger innen rimelig tid utbedre.

Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er ikke tillatt.

16. Forbud mot videresalg. Avbestilling

Selger tillater ikke at denne kjøpekontrakt videreselges før det er gjennomført overtagelse av seksjonen. Dersom Kjøper ønsker å komme seg ut av kontraktsforholdet, er det derfor bestemmelsene om avbestilling i bustadoppføringslova §§ 52-54 som kommer til anvendelse. Kjøper kan avbestille seksjonen før overtakelse er gjennomført.

Ved avbestilling før Selger har vedtatt byggestart, skal Kjøper betale et avbestillingsgebyr til Selger på 5 % av kjøpesummen jfr. bustadoppføringslova § 54. Dersom Kjøper avbestiller etter at Selger har vedtatt byggestart, kan Selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen, jfr. bustadoppføringslova 53. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av Kjøper. Selger kan holde tilbake hele eller deler av innbetalt beløp til dekning av erstatningskravet.

17. Usolgte seksjoner

Dersom Selger ikke har solgt alle seksjonene innen overtagelsen, har Selger ansvar for å betale de til enhver tid fastsatte felleskostnader som påløper for de usolgte seksjonene. Selger har rett til å leie ut alle usolgte seksjoner, samt parkeringsplasser.

18. Meglers rett til å stanse gjennomføring av en transaksjon

I henhold til lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv, er Megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller Megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§147 a) 147 b), 147 c) eller 147 d) kan Megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette kan medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

19. Tvister

Tvister angående forståelse av Avtalen eller gjennomføringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom partene. Når enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved alminnelig domstolsbehandling ved eiendommens verneeting.

20. Kontraktdokumenter

1. Prospekt for Rings Hus datert
2. Kontraktstegning leilighet datert 15.11.2019
3. Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser for Nadderudveien 1-3 og Fagertunveien 2 A og B, planid: 2015029. Endelig vedtatt arealplan.
4. Områdeplanen for Bekkestua Nord, planid: 2008022.
5. Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser for Gamle Ringeriksvei 39-47, planid: 2016030. Endelig vedtatt arealplan.
6. Reguleringsplan for Bærumsveien 201 og 199 og Fagertunveien 1 og 3A, planid: 2015020. Endelig vedtatt arealplan.
7. Utkast vedtekter Rings Hus Sameie
8. Utkast driftsbudsjett Rings Hus Sameie.
9. Firmaattest Solligården Bolig DA.
10. Grunnboksutskrift datert 15.05.2019 og heftelser.
11. Bustadoppføringslova.

Kjøper har fått seg forelagt ovennevnte vedlegg og har gjort seg kjent med innholdet i disse.

De er opprettet 3 likelydende eksemplar av denne kontrakt. Partene beholder ett eksemplar hver og et eksemplar til Megler.

Sandvika, den

Selger:

Kjøper(e):

For Nye Egne Hjem AS